

1. עיר עמים

2. ר"א ו-23 נוספים

כולם ע"י ב"כ עוה"ד ישי שניידור ואח'
משד' פלי"ם 7 חיפה; דוד חכמי 12 תל-אביב
טלפון: 5472001 – 077, פקס: 5472003-077
law@shneydor.com

המבקשים (העותרים)

- נ ג ד -

1. רשות מקרקעי ישראל

2. משרד השיכון והבינוי

ע"י ב"כ מפרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי)
מח"ל 7, ירושלים 9149301
טל': 073-3928032; פקס: 02-6468053

המשיבים

בקשה לצו ביניים ולצו ארעי עד למתן החלטה

בית המשפט הנכבד יתבקש ליתן צו ביניים, שיעמוד בתוקפו עד מתן פסק דין בעתירה, כדלקמן:

צו המורה למשיבה 1 להקפיא את הליכי מכרז ים/61/2020 נשוא העתירה, ובכלל זה לדחות את מועד הגשת ההצעות ולחילופין להימנע מפתחת הצעות המחיר עד למתן פסק דין בעתירה (המועד הקבוע נכון להיום להגשת ההצעות למכרז הינו ה-18.1.2021).

צו המורה למשיבה 2 להימנע מקידום כל הליך הנוגע לבחירת הזכאים לרכישת דירה במחיר מופחת במסגרת מכרז ים/61/2020, ולחילופין להימנע מהשלמתו של הליך זה.

כן יתבקש בית המשפט הנכבד, על-מנת לאפשר בחינה של ההצדקה לו הביניים ולמניעת הפיכתו לתיאורטי, ליתן צו ארעי על-פי אותם נוסחים.

ואלה נימוקי הבקשה

מטעמי יעילות יפנו המבקשים / העותרים לכתב העתירה המוגש במקביל להגשת הבקשה, ולכרך הנספחים המשותף לבקשה ולעתירה, הנתמכים שניהם באותו תצהיר.

המכרז

1. עניינה של העתירה במכרז יס/61/2020 במסלול מחיר מופחת, שפורסם על-ידי המשיבים בנובמבר 2020, לבניית 1,257 יח"ד בשכונת גבעת המטוס בירושלים. המכרז מיועד לקבלנים ויזמים שעיסוקם בהקמת פרויקטים ומכירת דירות [חוברת המכרז: נספח עת/1]
2. גבעת המטוס הינה תא שטח הממוקם במזרח ירושלים (שטח אשר צורף לשטחה המוניציפלי של העיר לאחר 1967), מוקף כולו בבנייה של שכונות מזרח ירושלמיות, צמוד לשכונת בית צפאפא, ממזרח לשכונת גילה. עד ל-1967 היה השטח חלק מאדמות בית צפאפא.
3. **כארבעים אחוזים מסך הדירות הכלולות במכרז ואשר ישווקו מכוחו (כחמש מאות דירות) הינן דירות במחיר מופחת: דירות שימכרו למי שמחזיקים בתעודת זכאות של משרד השיכון לרכישת דירות במחיר מופחת.**

מועדי המכרז ופניית מיצוי הליכים

4. בפברואר 2020 הודיעה רמ"י על כוונה לצאת במכרז במאי 2020 (ללא פרסום מסמכי המכרז עצמם). תאריך זה נדחה מעת לעת, ובסופו של דבר המכרז נפתח ומסמכיו פורסמו ב-15.11.2020.
5. המועד האחרון להגשת הצעות למכרז כפי שפורסם בעמוד הראשון למכרז נקבע ליום 25.1.2021. בעת הכנת עתירה זו התברר לעותרים כי המועד הוקדם ליום 18.1.2021 (בהתאם למועד סותר שצוין בגוף מסמכי המכרז). עדכונים שונים פורסמו למכרז מעת לעת, האחרון שבהם ביום 13.1.2021.
6. העותרת מס' 1 נדרשה לעניינו של המכרז לאחר פתיחתו להצעות, וביום 13.12.2020 פנתה למשיבים [נספח עת/2] בבקשה התואמת את המבוקש בעתירה: מתן אפשרות גם לתושבי הקבע של מזרח ירושלים לרכוש דירות במחיר מופחת מכח המכרז, ולחילופין לבטל את מסלול המחיר המופחת הכלול במכרז על-מנת שלא לצמצם את מספר הדירות שניתנות לרכישה על-ידי תושבי מזרח ירושלים.
7. לפניית מיצוי הליכים זו לא ניתן כל מענה.

העותרים

8. העותרת מס' 1 הינה עמותה ישראלית בלתי-מפלגתית העוסקת במורכבות החיים בירושלים ובעתידה של העיר. עיר עמים פועלת בזירות שונות, לרבות התכנונית והמשפטית, במגמה שירושלים תהיה עיר תקינה ושוויונית, תוך קידום התנאים למציאות יציבה יותר בירושלים.
9. העותרים האחרים הינם תושבי מזרח ירושלים, רובם תושבי השכונות הסמוכות לגבעת המטוס, מחוסרי דיור, שיש להם עניין ישיר בהליך, שעשוי לאפשר להם לרכוש דירה במחיר נמוך ממחיר השוק.

מכרז במסלול מחיר מופחת ורכישת דירות על-ידי זכאים במסלול זה

10. תכנית 'מחיר מופחת' של ממשלת ישראל בהובלת המשיבים הינה תכנית שהחליפה בשנת 2020 את תכנית 'מחיר למשתכן', אך תכליותיהן דומות: התמודדות עם משבר הדיור, ומתן הזדמנות למחוסרי דיור, בעיקר זוגות צעירים ומשפחות צעירות, ברכישת דירה ראשונה, תוך סבסוד של מחיר הדירה על-ידי הפחתת רכיב הקרקע במחיר הדירות.
11. התכנית גם נותנת עדיפות מסוימת לבני המקום, בהבטיחה עבורם של שיעור מסוים ומשמעותי מכלל הדירות שישווקו במחיר מופחת (השיעור משתנה לפי מספר חלופות הקבועות בפרק 4.7).
12. מכרזים במסלול מחיר מופחת (קודם לכן מכרזי מחיר למשתכן) מתנהלים על-פי כללים שקבעה מועצת מקרקעי ישראל, והמפורסמים בפרק 4.7 לקובץ ההחלטות של מועצת מקרקעי ישראל [נספח 3/ע3].
13. קיימות מספר חלופות, הקבועות בפרק, למתכנת של מכרז במחיר מופחת, אך התכלית והרציונל של כולן זהה. במסגרת הפרויקט קיים תמהיל בין דירות שיימכרו על-ידי הקבלנים הזוכים במכרז בשוק החופשי, לבין דירות שיימכרו אך ורק לזכאים לדיור מופחת. המשתתפים במכרז מתמודדים על המחיר הנמוך ביותר למ"ר דירתי במחיר מופחת (זו החלופה במכרז הנדון בעתירה), או על המחיר הגבוה ביותר לקרקע כשהמחיר למ"ר דירתי במחיר מופחת מוכתב.
14. **רשאים לרכוש דירה במחיר מופחת רק מי שמחזיק בתעודת זכויות מתאימה של משרד השיכון**, המונפקת לפי נוהל המיוחד לעניין זה [נספח 4/ע4 לעתירה].
15. תנאי הזכויות המהותיים קבועים בפרק 4.7 לכללי מועצת מקרקעי ישראל ובוהל זה (והם מתמקדים בעניינים שאינם רלוונטיים לעתירה, כמו העדר זכויות בדירה או נכס נדל"ן, מצב אישי / משפחתי וכו').
16. **אחד מתנאי הזכויות הוא היותו של הזכאי אזרח מדינת ישראל. בתנאי זה, אשר אינו מאפשר לתושבי מזרח ירושלים (שהינם במעמד של תושבי קבע) עוסקת העתירה.**
17. מעבר לתנאים המהותיים לקבלת זכויות לרכישת דירה במחיר מופחת, קיימת כמובן גם הפרוצדורה הנדרשת לשם מימוש הזכות, המוסדרת בנוהל משרד השיכון 4/ע4 לעיל: הגשת בקשה לזכויות, בחינתה והענקתה. ובהמשך – רישום לרכישת דירה בפרויקט מסוים בו מעוניין הזכאי, ותהליך הבחירה באמצעות הגרלה בזכאים שיוכלו לממש את הרכישה ככל שמספר המעוניינים גבוה ממספר הדירות הזמין במיזם המסוים. תהליך הבחירה בזכאים לוקח בחשבון גם את עניין 'בני המקום', שכאמור ניתנת להם עדיפות בשיעור מסוים.

הטיעון בעתירה והסעדים המבוקשים

18. הטיעון בעתירה, בקליפת אגוז, הינו כדלקמן:
 - א. בהקשר של המכרז המסוים, שעניינו שיווק קרקע במזרח ירושלים, תנאי הזכויות לרכישת דירה במחיר מופחת אינו יכול לעמוד, משום שפוגע בזכותם החוקתית של תושבי מזרח ירושלים לשוויון.
 - ב. בית המשפט העליון הכיר במעמדם החזק והמיוחד של תושבות הקבע של תושבי מזרח ירושלים, שאינם מהגרים, אלא תושבותם במדינת ישראל 'נכפתה' עליהם (בג"ץ 7803/06 ח'אלד אבו ערפה נ' שר הפנים (2017)), ועל זכותם העקרונית לשוויון (בג"ץ 5373/08 אבו לבדה נ' שר החינוך (2011)).
 - ג. לתושבי קבע אלה אין זכות בחירה לכנסת, אך הם זכאים לזכויות סוציאליות, בריאות וכו' כמו אזרחי המדינה.

ד. העותרים טוענים, כי בהקשר של הזכויות הרלוונטיות לנושא ולתכליתה של תכנית מחיר מופחת, אין רלוונטיות לשונויות בין מעמד ה'אזרח' לבין מעמד 'תושב הקבע'.

ה. נהפוך הוא: בנסיבות העניין, שלילת הזכות מתושבי הקבע לרכוש דירות במחיר מופחת הינה פוגעת ומקוממת במיוחד:

ה.1. העובדה כי מצוקת הדיור בשכונות מזרח ירושלים, והשכונות הסמוכות לגבעת המטוס בפרט, הינה לפי כל אמת מידה חריפה יותר בהשוואה למצוקת הדיור הקיימת בירושלים באופן כללי.

ה.2. העובדה כי המצב הסוציו-אקונומי בשכונות מזרח ירושלים ושל תושבי הקבע הינו גרוע יותר מאשר של האזרחים בכלל ישראל.

ה.3. העובדה ההיסטורית, כי במהלך עשרות השנים לאחר 1967 הוקמו שכונות עבור ישראלים על שטחים שסופחו לעיר, והוקמו בהן עשרות אלפי יחידות דיור, בעוד שלא בוצע כמעט בכלל תכנון ממשלתי-עירוני אשר היה מיועד לאוכלוסית מזרח העיר.

ה.4. הקרבה הפיזית, הגיאוגרפית, של שטח המכרז לכפרי ושכונות מזרח ירושלים (יותר מאשר לשכונות הישראליות).

ה.5. העובדה כי עבור השכונות הרלוונטיות, שטח גבעת המטוס מהווה את עתודת הקרקע הכמעט יחידת לפתרונות דיור.

ה.6. הזיקה ההיסטורית המיוחדת שיש לתושבי בית צפאפא לשטח בו מוקמת השכונה. המדובר בשטחים שהיוו את עורף השכונה, שימשו לרעיית צאן וכיו"ב והיו מוכרים לכל, מהתקופה העות'מאנית ועד 1967 כשטח של הכפר.

ו. **נסיבות אלה מבססות מבהירות ומחזקות את עוצמת הקושי שבשלילת זכותם של התושבים להתמודד באופן שוויוני על רכישת דירות במחיר מופחת הכלולות במכרז.**

19. על בסיס טיעון זה עותרים העותרים לסעדים המבוקשים בעתירה:

19.1. הסעד הראשון והעיקרי המבוקש הינו לביטול תנאי האזרחות לצורך רכישת דיור במחיר מופחת מכוח מכרז זה.

19.2. הסעד השני מבקש לחייב את המשיבים לשקול את השיעור הראוי של דירות במחיר מופחת, מתוך כלל הדירות במחיר מופחת שישווקו מכח המכרז, שיש לייחד לתושבי מזרח ירושלים בני המקום.

19.3. הסעד השלישי, המתלווה לראשון, נועד להבטיח את מימוש פסק הדין ככל שהסעד הראשון יתקבל, שכן קיימת פרוצדורה לקבלת תעודת זכאות שאורכת זמן, וככל שלא יינתן פרק זמן מספיק לתושבי מזרח ירושלים להשלים את הפרוצדורה הנדרשת, לא יועיל להם מתן הסעד הראשון.

19.4. הסעד הרביעי הינו סעד חלופי, לביטול מסלול הדיור המופחת שבמכרז. המשמעות של דחיית העתירה לסעד העיקרי הינה שתושבי הקבע אינם יכולים לרכוש כארבעים אחוזים מכלל הדירות הכלולות במכרז. המדובר בהפליה פסולה, שאינה יכולה לעמוד.

הטעמים למתן צו הביניים

השיקולים למתן צו ביניים הם כידוע סיכויי ההליך העיקרי ומאזן הנוחות, כאשר מתקיימת 'מקבילית כוחות' ביניהם. הדברים מהווים מושכלות יסוד ואין צורך להרחיב.

סיכויי העתירה

20. העותרים יטענו, כי הטיעון בעתירה, כפי שמובא בתמצית לעיל וביתר הרחבה בעתירה עצמה, מבהיר את סיכוייה.

21. העותרים יטענו, כי לאור מצב הדברים העובדתי הברור (מצוקת הדיור של תושבי מזרח ירושלים ומצבם הסוציו-אקונומי הנמוך), ולאור המצב המשפטי הידוע כפי שמעוגן בפסיקת בית המשפט העליון (בעיקר: מעמדם המיוחד של תושבי מזרח ירושלים, זכאותם לזכויות חברתיות וכלכליות, והזכות החוקתית לשוויון), סיכויי העתירה טובים.

22. **לכל הפחות, טענות העותרים, ובוודאי העניין החוקתי שהן מעלות, ראויות לעיונו ולתשומת לבו של בית המשפט הנכבד.**

23. מעבר לכך, גם והרגישות והמורכבות החברתית הנוגעת לסוגיות הנדונות בעתירה לאור מצוקת הדיור החריפה הקיימת במזרח ירושלים מחד, ומאידך הקמת שכונות על אדמות היסטוריות של השכונות המזרח ירושלמיות מבלי שלתושביה עומדת האפשרות ליהנות מההטבות הכלכליות הנובעות מפרויקטים אלה, מצדיקה עיון בטענות העותרים.

מאזן הנוחות

24. צווי הביניים המבוקשים אינם זהים לסעדים הסופיים המבוקשים בעתירה, והם נועדו להקפיא את המצב הקיים.

25. אלמלא יינתנו צווי ביניים אלה, המכרז יקודם והדירות במחיר מופחת יוקצו לזכאים על-פי התנאים דהיום, העתירה תהיה לתיאורטית ולא יהיה בה כדי לסייע לעותרים.

26. לפיכך, הצורך בצו ביניים המורה על עיכוב הליכי ההקצאה של הדירות במחיר מופחת מכח המכרז מובן מאליו, ואין צורך בפירוט נוסף לעניין זה.

27. לכאורה, ניתן לקדם את הליכי המכרז עצמו (ללא קשר לשאלת הזכאים לרכוש את הדירות שייבנו מכוחו), אלא שהסעדים המבוקשים בעתירה נוגעים גם לתנאי המכרז: הסעד החלופי, לביטול המסלול המופחת, נוגע למכרז עצמו, ומחייב את התאמת תנאי המכרז בהתאם. בנוסף, יתכן שגם מציעים יבקשו לשקול את הצעותיהם ככל שישונו תנאי הזכאות.

28. לפיכך, על-מנת לאפשר לבית המשפט להידרש לסוגיות החשובות המועלות בעתירה וליתן סעדים שלא יסוכלו על-ידי שינוי המצב במהלך הדיון, יבוקשו צווי הביניים כאמור.

29. מאידך, אין בהילות מיוחדת בהשלמה דחופה של הליכי המכרז. המכרז פורסם לראשונה, כאמור, בפברואר 2020, אך נפתח למעשה רק בנובמבר 2020. במצב דברים זה אין יכולים המשיבים להישמע בטענה כי לא ניתן לעכב את השלמת ההליך עד לסיום הדיון בעתירה, אשר גם ניתן לקיימה בלוח זמנים מהיר.

הטעמים למתן צו ארעי

30. בית המשפט הנכבד יתבקש ליתן צו ארעי להקפאת המצב הקיים, עד למתן החלטה בבקשה לצו ביניים.
31. צו ארעי זה נדרש לאור לוח הזמנים הקבוע נכון להיום להגשת ההצעות למכרז : 18.1.2020.
32. הטעמים המהותיים הינם הטעמים המובאים במסגרת הבקשה לצו ביניים. על מנת לאפשר את אי סיכולם של צווי ביניים ככל שבית המשפט יקבל את הבקשה לנתינתם, נכון להקפיא את המצב הקיים.
33. אין בהקפאת המצב הקיים לימים אחדים עד למתן החלטה בבקשה לצו ביניים כדי לגרום נזק של ממש למשיבים או לאינטרס הציבורי.

אשר על כל האמור לעיל יתבקש בית המשפט הנכבד להורות כמבוקש בריישא הבקשה.

בקשה זו נתמכת בתצהיר, התומך גם בעתירה.

ישי שניידור, עו"ד

ב"כ המבקשים / העותרים